ESPACIOS ABANDONADOS EN MADALENA-TENERÍAS

ASOCIACIÓN VECINAL DE LA MADALENA “CALLE Y LIBERTAD”

OTOÑO DE 2013

Contenido

INTRODUCCIÓN 2
RESULTADOS 3
ZONA DOCTOR PALOMAR-ASALTO-MONREAL-ECHEGARAY Y CABALLERO-COSO 4
Puntos que se mantienen: 4
Puntos que se mantienen, aunque se les ha dado una solución temporal: 5
Puntos nuevos: 5
Puntos que deberían excluirse: 5
ZONA COSO-ECHEGARAY Y CABALLERO-SAN VICENTE DE PAÚL 6
Puntos que se mantienen: 6
Puntos que se mantienen, aunque se les ha dado una solución temporal: 6
Puntos nuevos: 6
Puntos que deberían excluirse: 6
ZONA COSO-ESPARTERO-SAN MIGUEL-ASALTO-CANTÍN Y GAMBOA 7
Puntos que se mantienen: 7
Puntos nuevos: 7
Puntos que deberían excluirse: 7
ANÁLISIS Y CONCLUSIONES 8
Edificios y solares emblemáticos 8
Puntos nuevos 16
Algo hemos mejorado 17
PROPUESTAS 21

INTRODUCCIÓN

Han pasado más de cinco años desde la última actualización de nuestro particular catálogo de edificios y solares abandonados a su suerte en nuestro barrio, un tiempo que consideramos razonable para analizar la evolución de estos espacios y de los problemas que generan.

Para recabar los datos hemos seguido la misma metodología y criterios que en el informe original del año 2.007 y la actualización de 2.008. El trabajo ha sido realizado por las y los miembros de la Asociación.

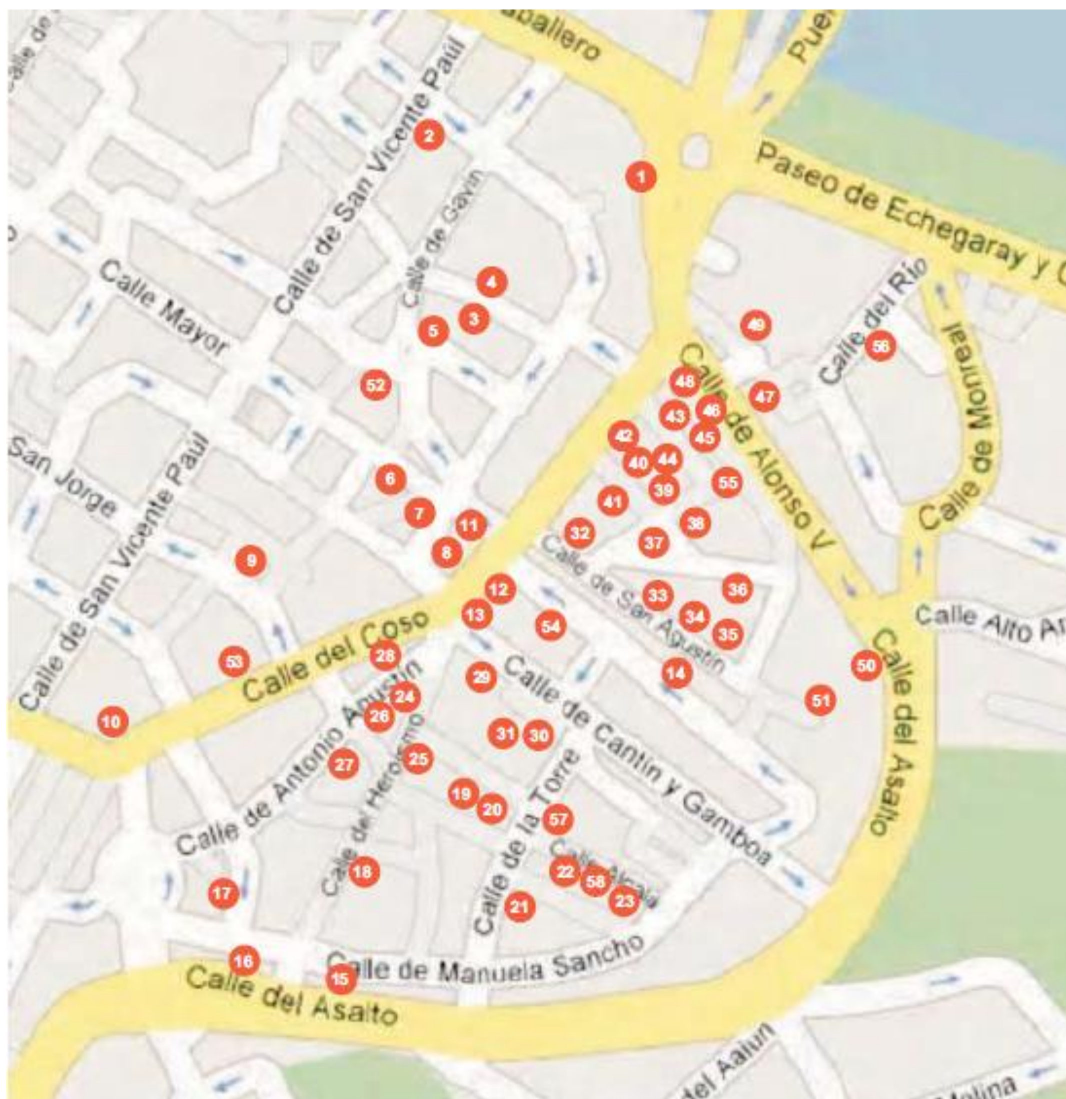
Creemos que hemos logrado abarcar toda la zona estudiada, independientemente de los 62 puntos detectados en el informe de 2.008, con el fin de no centrarnos exclusivamente en la evolución de dichos espacios y obviar alguno que otro que, bien no se hubiera degradado en aquellos tiempos, bien nos hubiera pasado inadvertido.

A grandes rasgos, seguimos incluyendo aquellos espacios en donde se realizan obras, porque ello no implica que al final estas se concluyan. En cambio, descartamos aquellos edificios en los que en al menos una de las fincas haya señales de vida.

Como en los anteriores informes, clasificamos los espacios en función de su estado (edificio, solar u otros), y también con un criterio geográfico. Así, el barrio Madalena-Tenerías ha sido dividido en tres sectores:

- Zona delimitada por las calles Doctor Palomar, Asalto, Monreal, Echegaray y Caballero y Coso.
- Zona comprendida entre las calles Coso, Echegaray y Caballero y San Vicente de Paúl.
- Zona entre el Coso, Espartero, la plaza San Miguel, Asalto y Cantín y Gamboa.

Está división no es arbitraria, ya que se basa en el estado más o menos bueno de conservación y en la cantidad de espacios abandonados que presentan las calles.



Mapa de ubicación de los solares analizados

RESULTADOS

- Total puntos detectados en 2.007: 51.
- Total puntos detectados en 2.008: 62.
- Total puntos detectados en 2.013: 41 (hay que considerar que en cuatro casos hemos considerado conveniente fusionar dos espacios en uno, por lo que para obtener una cifra más homogénea para comparar quizás sea más adecuado contar 45).

ZONA DOCTOR PALOMAR-ASALTO-MONREAL-ECHEGARAY Y CABALLERO-COSO

- Espacios detectados en esta zona en la revisión anterior (2.008): 27 (43,55% de todo el barrio).
- Espacios detectados en esta zona en la revisión actual (2.013): 14 (33,33% de todo el barrio). De los cuales 14 ya fueron detectados en 2.008, aunque 2 se fusionan en 1, y aparecen 1 nuevo.

Puntos que se mantienen:

14-Edificio en Doctor Palomar, 35.
33-Solar en San Agustín, 21.
35-Edificio en San Agustín, 33.
36-Solar en Barrioverde, 24-26.
40-Edificio en Alcober, 11.
43-Solar en Luzán, 3.
44-Edificio en Luzán, 8.
45-Solar en Arcadas, 10-12.
46-48-Antigua muralla medieval entre Arcadas y Alonso V.
49-Solar en Tenerías, 6-7-8.
50-Solar y parte del edificio del antiguo convento de San Agustín.

Puntos que se mantienen, aunque se les ha dado una solución temporal:

34-Solar en San Agustín, 25.
42-Solar en Coso, 182.

De estos los solares el 34, 42 y 45 pertenecen al programa Estonoesunsolar. Y de estos, los dos primeros se mantienen en uso, mientras que el que se encuentra entre las calles Arcadas y Luzán está totalmente abandonado a su suerte.

Puntos nuevos:

63-Solar en Alonso V, 9, almacén de material de obra.

Puntos que deberían excluirse:

12-Solar en Doctor Palomar esquina Coso, ahora edificio habitado.
13-Solar en Coso, 160, ahora edificio habitado.
32-Solar en San Agustín, 1, ahora edificio habitado.
37-Solar entre Barrioverde, Alcober y Olleta, ahora edificio habitado y plazuela.
38-Solar en Alcober esquina Olleta, ahora edificio habitado.
39-Solar en Alcober, 15, esquina también con Olleta, ahora edificio habitado.
41-Edificio en Alcober, 6, ahora habitado.
47-Solar en Alonso V, 1, esquina con plaza Tenerías, ahora edificio habitado
51-Patio del Centro de Historias, arreglado.
55-Edificio en Arcadas, 26, ahora habitado.
56-Edificio en calle del Río, 14, ahora habitado.
54-62-Casa-palacio de Los Sitios en Doctor Palomar, 16, ahora habitado.

Se puede decir que, en general, los edificios construidos o rehabilitados por iniciativa privada entre las dos revisiones presentan bajos índices de ocupación.

ZONA COSO-ECHEGARAY Y CABALLERO-SAN VICENTE DE PAÚL

- Espacios detectados en esta zona en la revisión anterior (2.008): 16 (25,81% de todo el barrio).
- Espacios detectados en esta zona en la revisión actual (2.013): 11 (28,89% de todo el barrio). De los cuales los 12 fueron detectados en 2.008, aunque 4 se fusionan en 2, y aparece 1 nuevo.

Puntos que se mantienen:

1-Antigua muralla romana entre Coso y Echegaray y Caballero.
2-Solar en San Vicente de Paúl, 50.
3-5-Palacio renacentista y solar de la plaza Asso, con obras paradas.
6-Edificio en Mayor, 58-60.
7-8-Edificio y solar en Mayor, 68.
10-Solar en Coso, 101, con obras paradas.
11-Edificio en Mayor, 72.
52-Solar en plaza Asso, 3.
60-Solar en Sepulcro, 42.

Puntos que se mantienen, aunque se les ha dado una solución temporal:

4-Solar en Palafox, 25.

Este pertenece al programa Estonoesunsolar y se mantiene en uso.

Puntos nuevos:

64-Edificio en Órgano, 3, obras en marcha.

Puntos que deberían excluirse:

9-Cierre de la calle Graneros.
53-Locales anejos al Seminario en Coso.
59-Edificio en Coso, 103, ahora habitado.
61-Edificio en Trinidad, 5, ahora habitado.

ZONA COSO-ESPARTERO-SAN MIGUEL-ASALTO-CANTÍN Y GAMBOA

- Espacios detectados en esta zona en la revisión anterior (2.008): 19 (30,64% de todo el barrio).
- Espacios detectados en esta zona en la revisión actual (2.013): 16 (37,78% de todo el barrio). De los cuales los 15 fueron detectados en 2.008, aunque 2 se fusionan en 1, y aparecen 2 nuevos.

Puntos que se mantienen:

16-Edificio en Reconquista, 22.
17-Edificio en La Cadena, 24.
18-Solar en Los Clavos, 4.
19-20-Solar en Los Viejos, 7-15.
21-Edificio en Las Eras, 3, antes solar.
22-Edificio en Las Eras, 8.
23-Edificio en Las Eras, 14.
24-Edificio en Heroísmo, 12-14.
25-Edificio en Heroísmo, 17-19.
26-Edificio en Policarpo Romea, 7.
27-Edificio en Antonio Agustín, 18.
28-Edificio en Antonio Agustín, 30.
30-Solar en El Pozo, 15.
31-Solar en La Estrella, 5-7.

Puntos nuevos:

65-Edificio en Las Eras, 10.
66-Edificio en Heroísmo, 27-29.

Puntos que deberían excluirse:

15-Edificio en Manuela Sancho, 6, ahora habitado.
29-Edificio en Cantín y Gamboa, 10-12, ahora habitado.
57-Edificio en La Torre, 9, ahora habitado.
58-Edificio en Las Eras, 12, ahora habitado.
61-Edificio en Trinidad, 5, ahora habitado.

ANÁLISIS Y CONCLUSIONES

Edificios y solares emblemáticos

Lo primero que se puede concluir tras esta nueva recogida de datos es que existen espacios en el barrio, importantes, ya sea por tamaño, situación o historia, que se mantienen en el informe, en un estado más o menos similar que el que presentaban ya hace cinco años.

Es el caso del palacio de la plaza Asso, que estaba en obras en el año 2.008 y sigue en obras en la actualidad, evidentemente y como poco, a ritmo lentísimo, cuando no paradas. De hecho, no hace mucho fueron retirados los andamios de la fachada principal, aunque la parte trasera presenta el mismo aspecto que en la foto.





También el derribo de parte de la muralla medieval entre las calles Arcadas y Alonso V, ahora en obras de reconstrucción, denota el descuido con el que desgraciadamente se trata el patrimonio histórico superviviente en el barrio.



También el tramo de Echegaray y Caballero acumula basura frecuentemente.



El entorno del Centro de Historias sigue pendiente de la recuperación de los que queda del cuartel-convento de San Agustín.



Otro ejemplo de obras paradas es el solar del Coso 101.



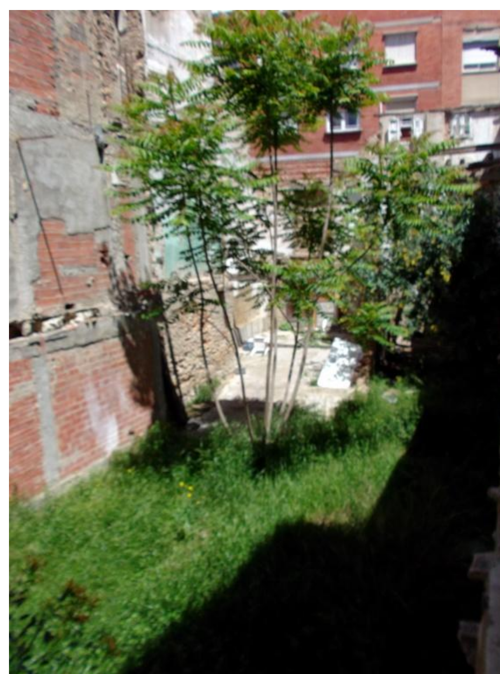
Ejemplos de solares en el mismo estado de abandono que hace cinco años, en los que la acumulación de basura varía según el tiempo que transcurre entre una limpieza y otra, son el de la calle los Viejos, el antiguo Garaje Aragón, los de las calles Pozo y Estrella o el de la calle Barrioverde.

La valla se ha convertido en un clásico en estos cinco años. Parece que lo que no se ve, no se padece.






VENTA
649 42 00 20





En cuanto a edificios vacíos, pervive también el de la calle Mayor 58-60, del que aparentemente han desaparecido los malos olores y al que se le ha hecho un lavado de cara.



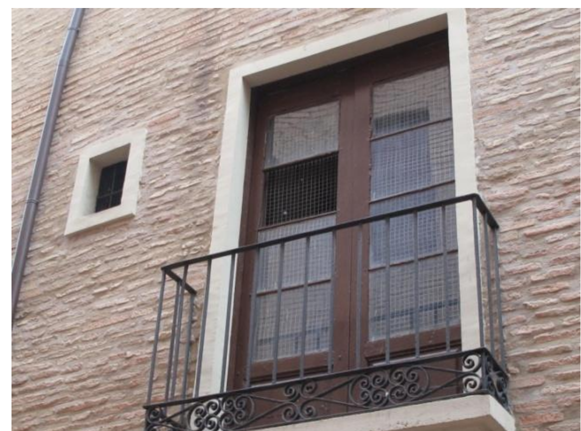


Cuatro fincas en la calle Las Eras permanecen deshabitadas, aunque en algunas se anuncian obras de rehabilitación o ventas de pisos.









Y otras tres en la calle Heroísmo.







Puntos nuevos

Aparte de los edificios situados en Las Eras 10 y en Heroísmo 27-29, que aparecen ya reseñados anteriormente, hay que añadir un edificio presuntamente en obras en la calle Órgano y un reciente solar en Alonso V 9, que sirve como almacén de material de obra.

Como acostumbramos en informes anteriores, reseñamos las obras porque algunas tienen tendencia a pararse a medias.



Algo hemos mejorado

Efectivamente, algo se ha avanzado desde 2.008. En primer lugar, los puntos susceptibles de figurar en el informe se han reducido de 62 a 45, lo que de por sí mejora las cosas, aunque solo sea por la dinámica urbanística propia de una zona céntrica y antigua de una ciudad media.

También es remarcable que, salvo en casos y momentos muy puntuales, la limpieza, o mejor dicho, la retirada de basura de diverso tipo de solares y edificios abandonados es más regular y frecuente.

Por otro lado, la culminación de las obras en el entorno de las calles Alcober, Olleta, Barrioverde y San Agustín, la anteriormente denominada "zona cero" en cuanto a abandono y suciedad, en el que ahora se levantan viviendas sociales en torno a una plazuela. Ello, junto con la rehabilitación de varias fincas de la calle Alcober, en donde ya solo queda una casa pendiente de recuperar, hace que la zona que más degradación presentaba haya mejorado enormemente.



Como se observa en la estadística presentada con los datos, se puede decir que ha habido cierta transferencia de degradación desde la primera zona hasta la tercera, que ahora concentra el mayor número de puntos señalables.

Por último, la puesta en marcha del programa Estonoesunsolar ha permitido recuperar tres espacios para el barrio, los solares de San Agustín 25, Coso 182 y Palafox 25, que son bastante utilizados para actividades lúdicas y recreativas. La misma Asociación ha celebrado ya durante tres años la hoguera de San Antón en el segundo de ellos, conocido popularmente como “el solar del Conejo”.

Es destacable que el vecindario haya puesto en marcha varias iniciativas para intentar evitar que estos solares se conviertan en depósitos de mierdas de perro, ya sea mediante limpiezas o avisos a nuestr@s incívic@s convecin@s.



Y también lo es que algunos presentan deficiencias achacables a la irregularidad en su mantenimiento.





Desgraciadamente, el que figura con el número 13, entre las calles Arcadas y Luzán normalmente presenta un estado de total abandono, unas veces más y otras menos, dependiendo de cuándo se ha llevado a cabo la última limpieza.



PROPUESTAS

En el primer informe, allá por 2.007, la Asociación abogaba por cuatro líneas de actuación, la recuperación directa de espacios abandonados públicos por parte del Ayuntamiento, la intervención del mismo sobre la propiedad privada en forma de expropiación, la mejora de la política de ayudas a la rehabilitación de viviendas y la puesta en valor del ya existente registro de solares.

1. Como hemos apuntado antes, el Ayuntamiento por fin ha concluido las viviendas sociales de Olleta y Alcober y ha intervenido sobre solares públicos y privados mediante el programa Estonoesunsolar. Para compensar por lo malo, la falta de mantenimiento de la muralla ha permitido su parcial desplome en la calle Arcadas, en vías de reparación. El proyecto de centro infantil y juvenil prometido en la calle San Agustín, recogido en anteriores planes integrales, parece haber pasado a la historia, así como el centro cívico que iba a permitir la recuperación integral del convento-cuartel de San Agustín.

Resulta evidente, pues, que nuestra propuesta sigue siendo la misma, y pasa por retomar los proyectos abandonados y cuidar con mimo el escaso patrimonio histórico que nos queda.

2. Si en el año 2.007 explicábamos que el Casco Histórico zaragozano se volvía prohibitivo incluso para sus propi@s habitantes tradicionales, que los proyectos y obras de rehabilitación solían eternizarse en función de los intereses del constructor de turno y que muchos edificios recién restaurados presentaban índices de ocupación irrisorios, el agravamiento de la crisis económica no ha hecho sino confirmar estas tendencias.

Sigue sin ser descabellado que se tome algún tipo de medidas contra propietarios a los que su sed de beneficio les lleva a prescindir de cualquier consideración hacia el vecindario, ya sean sanciones, expropiaciones, etc.

3. Mencionábamos para bien el impulso que en aquellos años el Ayuntamiento daba a los programas de apoyo a las rehabilitaciones integrales de edificios en el casco Histórico, aunque criticábamos que en muchos casos dichas obras se impusieran mediante el uso de medidas coercitivas. La excusa de la crisis ha acabado con el apoyo público a la rehabilitación emprendida por las comunidades de vecin@s, algo cuyas consecuencias no son difíciles de prever: infravivienda, expulsión de vecindario y en casos extremos ruina y abandono. En este sentido hay que destacar la detección, de cinco años a esta parte, de edificios cuyo estado es lamentable y previsiblemente no pueden sino ir a peor, aun presentando indicios de estar habitados (veremos por cuánto tiempo).

La solución es retomar estos programas, e incluso reforzarlos con medidas menos económicas y más sociales, en forma de asesoría, acompañamiento y mediación, en el caso de conflicto dentro de la comunidad. Y sobre todo, evitar casos de proyectos paralizados como los que nos han sido comunicados, en los que el estudio de rehabilitación se encuentra redactado y la licencia de obras concedida.

4. Da la impresión que el famoso registro de solares es papel mojado, y sigue siendo una herramienta ya creada y perfectamente válida para poner freno a los desmanes urbanísticos de la iniciativa privada. Siguen produciéndose casos de actuaciones mínimas para evitar que las licencias de obras caduquen (ver ejemplos del palacio de la plaza Asso o del solar de Coso 101).

Así pues, la propuesta en este sentido es la misma, la reactivación del registro, la rigurosa observación de los plazos legales previstos para actuar sobre un espacio.

5. Enlazando con el tema y al hilo del deterioro de algunas zonas de nuestro barrio, detectamos un banco menos (de los de sentarse) en la calle Universidad. Hay que recordar que esta Asociación siempre ha peleado porque el mobiliario urbano que facilita el disfrute de las vías públicas se mantenga, precisamente para que nuestras calles y plazas sean espacios para estar, y no solo para trasladarse de un punto a otro de la ciudad. Esta desaparición de mobiliario urbano se suma a otras denunciadas, como fue la de varios bancos de la calle Mayor.

No es precisamente retirando mobiliario urbano como el Ayuntamiento va a terminar con la presencia de gente sin techo en los espacios públicos, lo que siempre se alega cuando se justifican estos actos.

Posiblemente con más política social, eso que se echa tanto de menos ahora, podría conseguirse mejor dicho objetivo, entendido como una oportunidad de dormir bajo techo y mejorar sus condiciones de vida, nunca como una retirada a lugares donde estas situaciones sean menos visibles.

No queremos por menos que recordar, asimismo, que esta falta de mobiliario se suma a la pérdida sensible de arbolado en las calles de nuestro entorno y en el Parque Bruil por diversos motivos. Unas pérdidas que se reponen muy lentamente, como ya hicimos público en un reciente informe sobre el estado del parque.